

**ДОГОВОР №  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Иркутск

« »

2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СМУ 3»,** ИНН 3810086393, КПП 381001001, ОГРН 1203800025681, юридический адрес: 664040, г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, д.182Д, пом.3, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Шевчука Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_ года, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000005:24811 объект капитального строительства: Малоэтажная жилая застройка в Ленинском районе г. Иркутска, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск (далее именуемых - «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства квартиру в указанном Объекте (далее – «объект долевого строительства», «Квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором цену (долевой взнос) и принять объект долевого строительства по Акту приёма-передачи.

1.2. В случае исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Участнику долевого строительства передаётся для оформления права собственности/общей совместной собственности (*при совместном участии супруга Заемщика*), находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество – объект долевого строительства:

\_\_\_\_ (\_\_\_\_) комнатная квартира, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м., (площадь без балкона \_\_\_\_\_, площадь балкона \_\_\_\_\_ кв. м.), расположенная на \_\_\_\_\_ этаже, блок-секция \_\_\_\_\_, условный номер \_\_\_\_\_. Схема расположения объекта долевого строительства в Объекте отражена в Приложении № 1 к настоящему Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте общая площадь Квартиры (далее – «площадь квартиры») определяется как сумма площадей всех частей квартиры: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас с учётом понижающих коэффициентов, установленных федеральным органом исполнительной власти.

Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров БТИ в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

1.3. При возникновении права собственности на объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

1.4. Право собственности Участника долевого строительства на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – «орган регистрации прав»).

1.5. Основные характеристики Объекта и Квартиры указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.6. После окончания строительства Объекта, его адрес определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений, а номер квартиры – по экспликациям к поэтажному плану.

1.7. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство №38-гу38303000-19-2021 от 21 апреля 2021 года, выданного Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска;

- Договора № ИП/СМУ аренды земельного участка от 20 февраля 2021г., зарегистрированного Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской 05.03.2021, номер регистрации 38:36:000005:24811-38/117/2021-17, номер регистрации 38:36:000005:24811-38/117/2021-16;

- Проектной декларации, включающей информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Объекта, на сайте «<https://наш.дом.рф/>».

1.8. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, уведомлен о том, что оплата цены договора возможна только после государственной регистрации настоящего договора в органе регистрации прав (Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области). Подача настоящего договора на государственную регистрацию осуществляется в 7 (семи)-дневный срок с момента подписания его Сторонами.

1.9. Срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию – \_\_ квартал 20\_\_ года.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором;

2.1.2. Обеспечить свободный доступ к информации о своей деятельности на сайте 38stk.ru;

По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта;

2.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию;

2.1.4. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством;

2.1.5. Передать Участнику долевого строительства Квартиру не позднее срока, предусмотренного п. 3.1 настоящего Договора. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства уведомление с предложением об изменении настоящего Договора;

2.1.6. Не менее чем за один месяц до наступления установленного договором срока передачи Квартиры, сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта в соответствии с настоящим Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 3.5 настоящего Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается ему лично под расписку;

### 2.2. Участник долевого строительства обязан:

2.2.1. Внести цену договора после регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

2.2.2. Принять объект долевого строительства по Акту приёма-передачи, в срок, указанный в п. 3.3. настоящего Договора;

2.2.3. До момента приёмки объекта долевого строительства в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра;

2.2.4. Согласовывать с полномочными органами и производить перепланировку, реконструкцию объекта долевого строительства, изменение сантехнической и электрической разводки только после регистрации права собственности на объект долевого строительства; не производить работы, влекущие изменение предусмотренной проектом системы естественной вентиляции, обеспечить приток воздуха в соответствии с инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства; не перекрывать выход воздуха из помещений квартиры через отверстия вентиляционных шахт, предусмотренных проектом. Обеспечить надлежащее функционирование приточных вентиляционных клапанов, исключить их заклеивание и заштукатуривание, а также проведение иных работ, влекущих прекращение поступления наружного воздуха в помещениях квартиры через данный клапан.

2.2.5. Производить работы по отделке объекта долевого строительства и/или установке внутреннего оборудования в объекте долевого строительства только после подписания Акта приёма-передачи;

2.2.6. Возместить ущерб за свой счёт в случае причинения ущерба Заказчику и/или третьим лицам в процессе производства работ в квартире (перепланировка, отделка) силами Участника долевого строительства и/или привлеченными им третьими лицами;

2.2.7. Обеспечить сохранность и нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей объекта долевого строительства, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Участником долевого строительства Акта приёма-передачи объекта долевого строительства, либо одностороннего Акта в соответствии с п. 3.5 настоящего Договора;

2.2.8. Нести все расходы по содержанию объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, производить оплату коммунальных услуг с момента подписания Акта приёма-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.5 настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на объект долевого строительства, в случаях, предусмотренных п. 3.3 настоящего договора;

2.2.9. Лично или через представителя путём выдачи соответствующей нотариально заверенной доверенности произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию настоящего Договора в орган регистрации права и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке;

2.2.10. В случае необходимости к моменту государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства за свой счёт и своими силами изготовить и предоставить на государственную регистрацию кадастровый паспорт на Квартиру. В случае если кадастровый паспорт (а при необходимости технический паспорт или технический план) будет изготовлен Застройщиком, компенсировать Застройщику расходы на изготовление кадастрового паспорта (технического паспорта, технического плана) в соответствии с расценками БТИ, не позднее даты подписания Акта приёма-передачи.

2.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Квартиры.

2.4. Обязанности Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи Квартиры.

2.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка Участником долевого строительства права требования возможно только после предварительного письменного согласия Застройщика. Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить экземпляр договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. Перевод долга на другое лицо возможен только после предварительного письменного согласия Застройщика.

Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи объекта долевого строительства. Замена Участника долевого строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе регистрации прав. Все действия по регистрации замены Участника долевого строительства производит Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счёт.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору или перехода таких прав требования по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения, на основании которого происходит уступка прав требований по договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

2.6. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам согласно действующему законодательству. Письменное уведомление о факте наследования с приложением необходимых документов должно быть сделано в течение 14 дней с даты окончания шестимесячного срока, установленного для принятия наследства.

### **3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства по Акту приёма-передачи в срок не позднее 3 (трех) месяцев с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома. Сдача в эксплуатацию подтверждается подписанным разрешением на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки объекта долевого строительства.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности объекта долевого строительства к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 3.1. настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства под расписку.

3.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к её приёмке в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика. В случае неисполнения указанной обязанности, вне зависимости от подписания Застройщиком передаточного акта или иного документа о передаче квартиры,

3.4. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Квартиры и подписания Акта приёма-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен Акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой Квартиры, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи в течение 2 (двух) дней после получения Участником долевого строительства извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности квартиры к повторной

передаче может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 3.3 настоящего Договора, и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в п. 3.4 настоящего Договора) Застройщик по истечении пяти месяцев со дня ввода Объекта в эксплуатацию вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, предусмотренного п. 2.1.6 настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или как не востребовавшее (по истечении срока хранения), либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу.

3.6. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1 настоящего Договора, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, направляет Участнику долевого строительства сообщение об этом и предложение о подписании дополнительного соглашения к Договору об изменении срока передачи Квартиры.

#### 4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством.

4.2. Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.3. Площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, что не является существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные п. 4.4. настоящего Договора.

4.4. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры отклонение площади Квартиры по результатам обмеров БТИ от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 4% как в большую, так и в меньшую сторону.

4.5. Площадь комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры и существенным изменением размера квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, установленных п. 4.4 настоящего Договора.

4.6. **Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет.** Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи или составления одностороннего передаточного Акта в порядке, предусмотренном п. 3.6 настоящего Договора.

**Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.** Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования с уполномоченными органами и проектными организациями, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения Квартиры, в том числе менял расположение электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства, не соответствует требованиям п. 4.1. настоящего Договора и Сторонами составлен Акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков) Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или в срок, указанный в Акте осмотра;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

## 5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Цена договора, подлежащая оплате Участником долевого строительства (цена Договора), составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Цена договора является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением случаев, предусмотренных в п. 5.5 настоящего Договора.

5.2. Цена договора определена исходя из договорной стоимости одного квадратного метра площади Квартиры. Цена 1 кв.м. площади Квартиры на момент подписания настоящего договора составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копейка.

Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.3. Внесение цены договора осуществляется Участником долевого строительства единовременным платежом или частями в соответствии с графиком платежей до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу в уполномоченный банк (эскроу-агент): **Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»)** Местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, Почтовый адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, КПП 770501001, БИК 044525985, К/с № 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО Телефон: 8 (800) 700 78 77, 8 (495) 737 73 55, **Операционный офис «Иркутский» Филиала Сибирский Публичного акционерного общества Банк «Финансовая Корпорация Открытие».** Местонахождение: 664007, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, д. 100А. Почтовый адрес: 664007, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, д. 100А, КПП 540643001, БИК 045004867, К/с № 30101810250040000867 в Сибирском ГУ Банка России, Тел.: (395) 228-35-38; Электронный адрес: info@open.ru, в следующем порядке:

Срок и порядок уплаты цены договора или ее части определяется в соответствии с графиком платежей (Приложение № 3 к настоящему Договору).

5.4. Днем исполнения обязательства Дольщика по оплате цены договора считается день перечисления денежных средств Дольщика на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5.5. Если после проведения обмеров Квартиры БТИ её площадь (площадь всех частей квартиры, включая балконы, лоджии) будет отличаться от площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, более чем на 4% как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приёма-передачи Квартиры Стороны производят перерасчёт по Договору. Участник долевого строительства доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства) стоимость разницы между площадью квартиры, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, и площадью квартиры по результатам обмеров БТИ. В целях осуществления перерасчета стоимость 1 кв.м. площади Квартиры определена п. 5.2 настоящего Договора.

5.6. Если внесение цены договора произведено Участником долевого строительства с нарушением срока оплаты, предусмотренных графиком (Приложение № 3 к договору), после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи Квартиры и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Участнику долевого строительства квартиру в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Участником долевого строительства последней части цены договора.

5.7. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу и условиями настоящего Договора. Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

5.8. Застройщик предоставляет в Банк на адрес: [info@open.ru](mailto:info@open.ru) - скан-копию оригинала настоящего договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение договора счета эскроу с Участником и ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие».

Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора настоящего договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенному между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент:

Публичное Акционерное общество Банк «Финансовая корпорация Открытие», место нахождения: 664007, обл. Иркутская, г. Иркутск, ул. Декабрьских событий, 100А, адрес электронной почты [info@open.ru](mailto:info@open.ru), номер телефона: 8-800-444-44-00.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СМУ 3», ИНН 3810086393, КПП 381001001, ОГРН 1203800025681, юридический адрес: 664040, г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, д.182Д, пом.3.

Депонент: гражданин \_\_\_\_\_.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек рублей.

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Основанием для передачи уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику депонированной суммы со счета эскроу является предоставление Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» этой информации.

5.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003г. № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, входящего в состав такого многоквартирного дома, Застройщик и Участник обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении предусмотренного настоящим Договором срока передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является физическое лицо, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи или иного документа Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени).

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения долевого взноса, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки и возмещает в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.3. Уплата штрафных санкций не освобождает виновную сторону от выполнения договорных обязательств.

6.4. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые ни одна из Сторон договора не могла предвидеть на момент заключения настоящего Договора.

6.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору увеличиваются соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Сторона, для которой создавалась невозможность надлежащего исполнения обязательств, обязана в срок не позднее одного месяца с момента наступления или прекращения действия таких обстоятельств уведомить об этом другую сторону.

## 7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п. 3.1. Договора срок передачи объекта долевого строительства на два месяца; неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 4.7 настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законодательством требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.4. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в том числе существенного изменения размера квартиры;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по уплате долевого взноса в сроки, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору.

В случае, если в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору уплата долевого взноса должна производиться Участником долевого строительства путём единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

В случае, если в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору уплата долевого взноса должна производиться Участником долевого строительства путём внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

7.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п. 7.5 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате долевого взноса и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу либо по истечении срока хранения, Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства указанного предупреждения.

7.7. При расторжении Договора, при отказе от Договора в одностороннем порядке, договор счета эскроу для расчетов по настоящему Договору прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком (эскроу-агент) сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с частью 8 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.8. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика.

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность, либо не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами, настоящий Договор считается незаключенным и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п.1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по Договору.

8.3. В случае ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в зимнее время допускается перенос сроков выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и (или) спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный климатический период, следующий за моментом ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом выполнение указанных работ должно осуществляться Застройщиком в разумные сроки.

8.4. Участник уведомлен о том, что земельный участок, указанный в пункте 1.1 настоящего договора и строящиеся на указанном земельном участке объекты недвижимости или объекты незавершенного строительства, находятся в залоге у ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» на основании договора об ипотеке № 28-20/И1-1Ф от 10 сентября 2020г.

8.5. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, если составлены в письменном виде и подписаны уполномоченными на то представителями сторон.

8.6. В случае, если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, фамилии, имени, отчества, адресов, по которым можно направлять корреспонденцию, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом.

8.7. Участник долевого строительства даёт свое согласие в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.8. Во всём, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.9. Настоящий договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному - для Застройщика, Участника долевого строительства, банка (эскроу-агента) и органа регистрации прав. Все приложения, упомянутые в тексте настоящего договора, составляют его неотъемлемую часть.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «СМУ 3»,**  
ИНН 3810086393, КПП 381001001, ОГРН  
1203800025681, юридический адрес: 664040, г.  
Иркутск, ул. Розы Люксембург, д.182Д, пом.3  
р/с 40702810818350004370 в БАЙКАЛЬСКОМ  
БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК г. Иркутск,  
БИК 042520607,  
К/с 30101810900000000607

### Генеральный директор

\_\_\_\_\_ **А.Н. Шевчук**

### Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_  
дата рождения \_\_\_\_\_ года,  
место рождения \_\_\_\_\_,  
паспорт \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_,  
дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения  
\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу:  
\_\_\_\_\_  
тел. \_\_\_\_\_



**Приложение № 1**  
**к договору \_\_\_\_ участия в долевом строительстве от**  
**«\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «СМУ 3»,**  
ИНН 3810086393, КПП 381001001, ОГРН  
1203800025681, юридический адрес: 664040, г.  
Иркутск, ул. Розы Люксембург, д.182Д, пом.3  
р/с 40702810818350004370 в БАЙКАЛЬСКОМ  
БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК г. Иркутск,  
БИК 042520607,  
К/с 30101810900000000607

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **А.Н. Шевчук**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
дата рождения \_\_\_\_\_ года,  
место рождения \_\_\_\_\_,  
паспорт \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_,  
дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения  
\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу:  
\_\_\_\_\_  
тел. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**  
**к договору \_\_\_\_ участия в долевом строительстве от**  
**« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 года**

**Основные характеристики Объекта, состояние, оборудование квартиры, подлежащей передаче:**

*Назначение объекта:* жилой;

*Количество этажей в жилом доме:* 5 (подземный этаж -1);

*Общая площадь многоквартирного дома:* \_\_\_\_ кв.м.;

*Материал наружных стен и поэтажных перекрытий многоквартирного дома* – монолитные железобетонные, заполнение проемов наружных стен - армированная каменная кладка из кирпича.

*Материал отделки наружных стен* - с 1-го по 5 этаж отделан облицовочным кирпичом, навесным фасадом.

*Перекрытия* монолитные железобетонные плоские перекрытия толщиной 160-180 мм;

*Межквартирные перегородки:* монолитные железобетонные толщиной 160 мм, с конструктивной арматурой;

*Межкомнатные перегородки:* Не выполняются;

*Класс энергоэффективности объекта* – В;

*Класс сейсмостойкости объекта* – 8;

*Отделка стен:* Не предусмотрена;

*Полы:* Цементно-песчаная стяжка, монолитная железобетонная плита;

*Потолки:* Монолитная железобетонная плита, без отделки;

*Оконные проемы:* ПВХ профиль с заполнением двухкамерными стеклопакетами, откосы не выполняются;

*Межкомнатные двери:* Не устанавливаются;

*Входная дверь:* Металлическая;

*Отделка квартир:* звукоизоляция пола - на основе вспененного полиэтилена полы (кроме санузлов) – выравнивающая цементно-песчаная стяжка; санузлы – обмазочная гидроизоляция; стены, перегородки - без отделки.

*Система холодного и горячего водоснабжения:* Обеспечивается горячим и холодным водоснабжением, канализацией. Стояки устанавливаются согласно проектной документации с отводами и запорной арматурой. Устанавливаются приборы учета горячей и холодной воды;

*Система отопления:* Радиаторы;

*Система канализации:* Полипропиленовые стояки без разводки по помещениям;

*Электрика:* Квартирный щиток со счетчиком устанавливается в квартире.

*Сведения о квартире:* месторасположения квартиры жилой дом № \_\_\_\_, этаж \_\_\_\_, общая площадь квартиры (с балконом) \_\_\_\_\_ квадратных метров.

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «СМУ 3»,  
ИНН 3810086393, КПП 381001001, ОГРН  
1203800025681, юридический адрес: 664040, г.  
Иркутск, ул. Розы Люксембург, д.182Д, пом.3  
р/с 40702810818350004370 в БАЙКАЛЬСКОМ  
БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК г. Иркутск,  
БИК 042520607,  
К/с 30101810900000000607**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **А.Н. Шевчук**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
дата рождения \_\_\_\_\_ года,  
место рождения \_\_\_\_\_,  
паспорт \_\_\_\_\_,  
выдан \_\_\_\_\_,  
дата выдачи \_\_\_\_\_, код  
подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный  
по адресу: \_\_\_\_\_  
тел. \_\_\_\_\_

**Приложение № 3**  
**к договору \_\_\_\_ участия в долевом строительстве от**  
**« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 года**

**График платежей**

1. Общий размер долевого вноса, подлежащего внесению Участником долевого строительства, (цена Договора) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
2. Оплата Цены Договора, указанной в п. 5.1. Договора, осуществляется Участником долевого строительства по графику, путем перевода денежных средств на счет эскроу в уполномоченный банк (эскроу-агент) Публичное Акционерное общество Банк «Финансовая корпорация Открытие».
3. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «СМУ 3», ИНН**  
3810086393, КПП 381001001, ОГРН 1203800025681,  
юридический адрес: 664040, г. Иркутск, ул. Розы  
Люксембург, д.182Д, пом.3  
р/с 40702810818350004370 в БАЙКАЛЬСКОМ  
БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК г. Иркутск,  
БИК 042520607,  
К/с 30101810900000000607

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
дата рождения \_\_\_\_\_ года,  
место рождения \_\_\_\_\_,  
паспорт \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_,  
дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения  
\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу:  
\_\_\_\_\_  
тел. \_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **А.Н. Шевчук**

\_\_\_\_\_